Stephan Rölli (Schötz): Auch 2022 lohnt sich der Immobilienkauf

Immobilienprofi Stephan Rölli (Schötz) gibt einen Ausblick auf den Schweizer Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt boomt – und das nicht nur im Ausland. Auch in der Schweiz steigt die Nachfrage nach Wohneigentum, und damit auch die Preise. Immobilienhändler Stephan Rölli (Schötz) sieht dabei auch für das neue Jahr 2022 keine Trendwende.

Seit vielen Jahren ist Stephan Rölli (Schötz) als Immobilienfachmann für seine Kunden ein kompetenter Ansprechpartner, wenn es um den Kauf und Verkauf von Immobilien geht. Mit seinem Schweizer Familienunternehmen RIMMO-INVEST kümmert er sich um alle Belange von Anleger und Eigenheimkäufern, von der Planung über die Sanierung bis hin zur Schlüsselübergabe der Objekte. Besonders in den letzten Jahren verzeichnet Stephan Rölli dabei einen enormen Anstieg der Nachfrage nach Immobilien, zunächst am internationalen Markt, aber nun vor allem auch in der Schweiz. Viele Menschen entscheiden sich zum Erwerb einer Immobilie, entweder, um selbst darin zu wohnen, oder als sichere Kapitalanlage. Welche Folgen das große Interesse an Immobilien hat und wo die Preise am meisten anziehen, beschreibt Stephan Rölli (Schötz) im Folgenden.

- Bestseller: Einfamilienhäuser in ländlicher Gegend
- Preissteigerung insbesondere in bestimmten Regionen
- Rahmenbedingungen auf dem Land ändern sich
- Typisches Beispiel: Kappel im Kanton Zürich
- Die Lage ist entscheidend
- Aussichten für den Schweizer Immobilienmarkt 2022

BESTSELLER: EINFAMILIENHÄUSER IN LÄNDLICHER GEGEND

Menschen, die sich für Immobilien interessieren, sehen sich seit geraumer Zeit nicht mehr nur in den Innenstädten nach attraktiven Objekten um, stellt Stephan Rölli (Schötz) fest. Auch Immobilien auf dem Land gewinnen immer mehr an Beliebtheit – was in einigen Gemeinden zu einem enormen Preisanstieg für Eigenheime führt. Zum Beispiel war noch vor zehn Jahren im Kanton Zürich ein Einfamilienhaus mit 450 Quadratmetern im Durchschnitt für CHF 770.000 zu haben. Inzwischen bekommt man zu diesem Preis kein passendes Objekt mehr, der Durchschnittspreis beträgt aktuell CHF 1,2 Millionen, was einer Preissteigerung von 56% entspricht. Der mittlere Quadratmeterpreis im Kanton Zürich beträgt mehr als CHF 2500. Stephan Rölli beobachtet diese Entwicklung jedoch nicht für das ganze Land. In einigen Gemeinden sind die Preise für Immobilien sogar gesunken, während sie in anderen Gemeinden sogar um mehr als 100% anstiegen. Eine der Gemeinden mit den höchsten Preisanstiegen ist Steinmaur, nördlich von Dielsdorf, Ossingen, an der Grenze zum Kanton Thurgau gelegen, wo sich die Preise mehr als verdoppelt haben. Auch in Kappel am Albis im Säuliamt steigerten sich die Preise um satte 75%.

PREISSTEIGERUNG INSBESONDERE IN LÄNDLICHEN REGIONEN

Beim Blick auf die jüngsten Entwicklungen am Schweizer Immobilienmarkt fällt insbesondere auf, dass gerade jene ländlichen Gemeinden einen massiven Preisanstieg bei Immobilien verzeichnen, deren Preise sich in den vergangenen Jahrzehnten auf vergleichsweise niedrigem Niveau befanden, erläutert Stephan Rölli (Schötz). Der Quadratmeterpreis hatte sich in diesen Gemeinden

jahrzehntelang unter dem Schnitt des entsprechenden Kantons befunden und hat sich nun nahezu verdoppelt. Daraus lässt sich schließen, dass der Preisanstieg sich dort extrem auswirkte, wo zu Beginn des Immobilienbooms die niedrigsten Preise für Eigenheime zu finden waren. Doch auch wenn die Steigerung in den teureren Gemeinden weniger extrem ausfällt, auch hier kannten die Preise in den letzten Jahren nur eine Richtung: nach oben, weiß Stephan Rölli. So kostet beispielsweise in der Stadt Zürich und entlang des Zürichsees ein Einfamilienhaus mit 450 Quadratmetern derzeit rund zwei Millionen Schweizer Franken.

RAHMENBEDINGUNGEN AUF DEM LAND ÄNDERN SICH

Durch diese Entwicklungen haben sich also die Immobilienpreise im ganzen Land auf einem hohen Niveau einander angeglichen, erklärt Stephan Rölli. Das bedeutet, dass Immobilien in jenen Gemeinden, die traditionell hohe Preise hatten, weiterhin teuer bleiben und die günstigeren Gemeinden im Preis anzogen. Doch führte nicht allein der Ausgleichseffekt zu dieser massiven Preissteigerung in den ehedem günstigen Gemeinden auf dem Land. Stephan Rölli (Schötz) sieht auch in der Verkehrserschließung einen wichtigen Grund, und hier in erster Linie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Wird hier eine Gemeinde dem öffentlichen Verkehrsnetz zugänglich gemacht, so wirkt sich dies direkt auf ihre Attraktivität aus.

TYPISCHES BEISPIEL: KAPPEL IM KANTON ZÜRICH

Der kleine Ort Kappel am Albis bekam mit dem Üetlibergtunnel eine kurze Verbindung nach Baar, von wo aus regelmäßig ein Regionalzug Richtung Zürich und Luzern fährt. Die für diese Region wichtige Stadt Zug wurde so für die Einwohner von Kappel gut erreichbar. Die Preise für Bauland und Eigenheime sind im Kanton Zug extrem hoch, so Stephan Rölli. Insbesondere Familien entschließen sich dazu, auf die ländliche Umgebung auszuweichen, wo sie in Orten wie Kappel durch die Verkehrsanbindung nach Zug ideale Bedingungen vorfinden. In der Gemeinde Kappel stiegen entsprechend in den letzten Jahren die Preise für Eigenheime erheblich. Die Gemeinde selbst konnte von der Grundstückgewinnsteuer profitieren und in der Folge den Steuerfuß um 10% senken – was sie wiederum noch attraktiver für Eigenheimsuchende macht.

DIE LAGE IST ENTSCHEIDEND

Doch gibt es einen weiteren Grund, warum bestimmte Gemeinden bei Immobilienkäufern mehr gefragt sind als andere, verrät Stephan Rölli (Schötz). Gemeinden, die einen besonders starken Preisanstieg verzeichnen, besitzen oftmals denkmalgeschützte, pittoreske Dorfkerne mit schönen ehemaligen Bauernhäusern und altem Fachwerk, sie grenzen an Naturschutzgebiete oder an idyllische Felder. Die Mikrolage, die unmittelbare Umgebung, ist immer ein maßgeblicher Faktor für die Attraktivität einer Immobilie. Für ein Einfamilienhaus in einer gefragten Lage kann es schon einmal bis zu 50 Interessenten geben, so Stephan Rölli.

AUSSICHTEN FÜR DEN SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT 2022

Stephan Rölli sieht derzeit keinen Grund für eine Entspannung am Immobilienmarkt im Jahr 2022. Wer in diesen Zeiten in ein Eigenheim investieren möchte, muss öfter zu Kompromissen wie einem längeren Weg zur Arbeit bereit sein. Die Alternativen – Wohnraum in den Zentren – erleben weiter massive Preisanstiege, so dass hier kaum noch erschwingliche Wohnungen insbesondere für Familien

zu finden sind. Die Stadt Zürich verzeichnet derzeit Rekordpreise von bis zu CHF 4.500 pro Quadratmeter, was viele Menschen schlicht nicht mehr bezahlen können. Diese Entwicklung war bereits vor der Pandemie deutlich zu sehen, betont Stephan Rölli, doch seit 2020 haben viele Unternehmen die Möglichkeiten zur Arbeit im Home Office verbessert, so dass Wohnraum in ländlichen Gegenden plötzlich durchaus beliebt wurde – ein weiterer Faktor für den dortigen Preisanstieg. Diese Entwicklung wird wohl der Arbeitswelt auch in Zukunft erhalten bleiben, was bedeutet, dass auch kurz- bis mittelfristig Eigenheime auf dem Land attraktive Immobilienobjekte bleiben werden, so die Einschätzung von Stephan Rölli (Schötz).